

## INFORME ESPECIAL RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS SOBRE LOS CRÉDITOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO FINANCIERO MERCADO CRÉDITO V CORRESPONDIENTE AL MES DE FEBRERO 2020

A los señores Presidente y Directores de

### **Banco Patagonia**

En carácter de Fiduciario del **Fideicomiso Financiero Mercado Crédito V**

Domicilio Legal: Av. De Mayo 701 piso 24 de la C.A.B.A

CUIT: 30-50000661-3

En nuestro carácter de Contadores Públicos Independientes y de Agentes de Control y Revisión del Fideicomiso Financiero Mercado Crédito V, emitimos el presente informe especial al 29 de febrero de 2020.

### **I. OBJETO DEL ENCARGO**

El objeto del presente informe, es el de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución Gral. N° 625/14 de la Comisión Nacional de Valores, respecto de las funciones de agente de control y revisión de los activos subyacentes del Fideicomiso Financiero Mercado Crédito V, CUIT 30-71645953-1 y del flujo de fondos generado durante el mes de febrero del año 2020. A tal fin, hemos aplicado los procedimientos acordados con el Banco Patagonia en carácter de fiduciario del mencionado Fideicomiso, los que se detallan en el apartado IV denominado “Procedimientos acordados aplicados”.

### **II. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO Y DEL FIDUCIANTE**

Banco Patagonia en carácter de Fiduciario, y Mercado Libre como Fiduciante y Administrador del Fideicomiso, son responsables por la preparación y presentación de la información analizada.

Asimismo, la suficiencia y naturaleza de los procedimientos de auditoría aplicados, es responsabilidad de la dirección de Banco Patagonia. Consecuentemente, no hacemos ninguna manifestación sobre la suficiencia de los procedimientos descriptos más abajo, ya sea para el propósito para el cual el presente informe ha sido requerido como para algún otro propósito.

### **III. RESPONSABILIDAD DEL CONTADOR PÚBLICO**

Nuestra tarea profesional fue desarrollada de conformidad con las normas sobre procedimientos acordados establecidas en la sección VII. A. de la segunda parte de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.



Dichas normas, exigen que cumplamos los requerimientos de ética, que ejecutemos los procedimientos acordados, y que presentemos un informe que contenga los hallazgos derivados de la tarea.

### III. RESPONSABILIDAD DEL CONTADOR PÚBLICO (CONT.)

La aplicación de los procedimientos acordados, no constituye una auditoría ni una revisión, y por lo tanto, no expresamos ninguna seguridad respecto de la información que es objeto de la aplicación de los procedimientos acordados. Por tal motivo, quienes han solicitado el informe evaluarán por sí mismos los procedimientos, y los resultados informados para extraer sus propias conclusiones. Si hubiésemos realizado procedimientos adicionales, una auditoría o una revisión, otras cuestiones podrían haber llegado a nuestro conocimiento, las que hubiesen sido oportunamente informadas.

### IV. PROCEDIMIENTOS ACORDADOS APLICADOS

A fin de validar el cumplimiento del objeto de nuestro trabajo indicado en el apartado I, hemos procedido a aplicar los siguientes procedimientos:

- a. Verificar que los cobros rendidos por el fiduciante correspondan a créditos cedidos al fideicomiso, y que se encuentren incluidos en la cartera residual al inicio del período;
- b. Deducir la cobranza rendida indicada en a. del inventario vigente al inicio del período;
- c. Sumarizar los cobros indicados en a. por fecha de procesamiento y verificar el cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente;
- d. Analizar la cobranza indicada en a., y desagregar la correspondiente al mes, la vencida, y la cobrada anticipadamente;
- e. Comparar el flujo teórico de cobranzas, con los cobros recibidos, y analizar las variaciones;
- f. Calcular la Previsión para deudores incobrables al cierre del período, en función del grado de atraso de la cartera, y acorde a lo dispuesto en las normas vigentes en materia de previsionamiento adoptadas por el Fideicomiso;
- g. Controlar y revisar los recursos recibidos y su aplicación;
- h. Calcular el flujo de fondos residual actualizado de la cartera.
- i. Controlar el pago de los valores de deuda fiduciaria y compararlo con el cuadro teórico de pagos incluido en el Suplemento del Prospecto.



## V. HALLAZGOS

En razón del encargo solicitado, y de la aplicación de los procedimientos detallados en el apartado IV, surgen las observaciones expuestas a continuación:

1. No hemos detectado cobros individuales correspondientes a operaciones no incluidas en la cartera inicial cedida al Fideicomiso. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.a) y IV.b), se exponen en el Anexo I adjunto.
2. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.c) se exponen en el Anexo II adjunto.
3. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.d), se exponen en el Anexo III adjunto.
4. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.e), se exponen en el Anexo IV adjunto.
5. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.f), se exponen en el Anexo V adjunto. Al 29 de febrero de 2020 se observan 59 créditos con mora mayor a 180 días.
6. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.g) se exponen en el Anexo VI adjunto.
7. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.h), se exponen en el Anexo VII adjunto.
8. Los resultados de los procedimientos aplicados con el alcance definido en IV.i), se exponen en el Anexo VIII adjunto.

## VI. OTRAS CUESTIONES

Nuestro informe ha sido preparado exclusivamente para uso de la Dirección de Banco Patagonia y para su presentación ante la Comisión Nacional de Valores en relación con la función de agente de control y revisión de los activos del Fideicomiso Financiero Mercado Crédito V mencionados en el párrafo I y, por lo tanto, no debe ser utilizado, hacerse referencia a él o ser distribuido con ningún otro propósito.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de marzo de 2020.

**DELOITTE & Co. S.A.**  
(Registro de Sociedades Comerciales  
CPCECABA – Tomo, 1 - Folio 3)



---

**Marcelo Bastante (Socio)**  
Contador Público (U.B.A.)  
CPCECABA – Tomo 235, Folio 46

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades únicas e independientes y legalmente separadas. DTTL (también conocida como "Deloitte Global") no brinda servicios a los clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de DTTL y sus firmas miembros puede verse en el sitio web [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom.

**Fideicomiso Financiero Mercado Crédito V**  
**Evolución de la cartera**  
**Informe al 29 de Febrero de 2020**  
**(cifras expresadas en pesos)**

Concepto	Capital	Interés	Total
Inventario VN al 31/01/2020	110.113.130,81	22.746.232,54	132.859.363,35
Cobros y bonificaciones	Anexo II 24.803.164,23	6.351.511,99	31.154.676,22
Inventario VN al 29/02/2020	85.309.966,58	16.394.720,55	101.704.687,13
Valor descontado del VN al 29/02/2020	82.191.027,11	16.057.500,37	98.248.527,48

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 30/03/2020

Deloitte & Co. S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A - T° 1 F° 3



Marcelo Bastante (Socio)  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46

**Fideicomiso Financiero Mercado Crédito V**  
**Evolución de la cartera**  
**Informe al 29 de Febrero de 2020**  
**(cifras expresadas en pesos)**

Fecha de cobro	Capital	Interés	Punitivos	Total Cobros	Importe depositado	Fecha de depósito	Diferencia
1/2/2020	1.495.219,19	438.373,20	3.903,23	1.937.495,62		1/2/2020	- 2.472.739,62
2/2/2020	755.066,69	244.833,67	3.073,20	1.002.973,56		2/2/2020	- 3.475.713,18
3/2/2020	2.057.463,38	653.856,65	11.602,03	2.722.922,06	3.566.296,85	3/2/2020	- 2.632.338,39
4/2/2020	771.969,91	238.278,23	21.889,69	1.032.137,83	2.722.922,09	4/2/2020	- 941.554,13
5/2/2020	425.271,94	124.039,22	6.039,92	555.351,08	1.032.137,83	5/2/2020	- 464.767,38
6/2/2020	981.932,97	360.158,38	3.556,29	1.345.647,64	555.351,08	6/2/2020	- 1.255.063,94
7/2/2020	492.687,68	127.675,61	4.938,52	625.301,81	1.345.647,64	7/2/2020	- 534.718,11
8/2/2020	714.411,47	198.645,89	1.991,17	915.048,53		8/2/2020	- 1.449.766,64
9/2/2020	719.622,35	175.111,07	3.581,44	898.314,86		9/2/2020	- 2.348.081,50
10/2/2020	532.782,33	137.976,30	12.807,11	683.565,74	2.438.665,20	10/2/2020	- 592.982,04
11/2/2020	593.691,71	148.174,17	7.402,99	749.268,87	1.776.491,38	11/2/2020	434.240,47
12/2/2020	397.359,28	116.100,12	8.751,85	522.211,25	749.268,88	12/2/2020	661.298,10
13/2/2020	333.212,30	92.530,51	8.024,93	433.767,74	522.211,24	13/2/2020	749.741,60
14/2/2020	449.076,74	131.558,17	4.425,46	585.060,37	433.767,76	14/2/2020	598.448,99
15/2/2020	1.017.604,99	248.464,25	10.510,32	1.276.579,56		15/2/2020	- 678.130,57
16/2/2020	412.714,10	75.389,97	1.332,10	489.436,17		16/2/2020	- 1.167.566,74
17/2/2020	506.616,35	132.898,93	11.366,00	650.881,28	2.351.076,13	17/2/2020	532.628,11
18/2/2020	1.111.907,95	260.316,92	16.007,49	1.388.232,36	650.881,27	18/2/2020	- 204.722,98
19/2/2020	1.306.527,41	287.081,43	18.578,85	1.612.187,69	1.595.882,54	19/2/2020	- 221.028,13
20/2/2020	837.018,52	166.465,51	2.626,86	1.006.110,89	1.612.187,68	20/2/2020	385.048,66
21/2/2020	698.742,18	161.524,05	10.997,78	871.264,01	1.006.110,89	21/2/2020	519.895,54
22/2/2020	649.940,79	142.140,26	9.899,92	801.980,97		22/2/2020	- 282.085,43
23/2/2020	893.093,41	188.911,50	291,02	1.082.295,93		23/2/2020	- 1.364.381,36
24/2/2020	1.198.477,39	288.259,83	1.272,42	1.488.009,64		24/2/2020	- 2.852.391,00
25/2/2020	1.020.600,23	268.462,05	4.632,26	1.293.694,54		25/2/2020	- 4.146.085,54
26/2/2020	1.662.452,64	389.804,98	63.162,81	2.115.420,43	5.629.190,58	26/2/2020	- 632.315,39
27/2/2020	1.503.007,60	308.033,43	8.325,10	1.819.366,13	2.115.420,43	27/2/2020	- 336.261,09
28/2/2020	827.686,27	148.677,75	11.670,05	988.034,07	1.819.366,14	28/2/2020	495.070,98
29/2/2020	437.006,46	97.769,94	7.565,45	542.341,85		29/2/2020	- 47.270,87
	<b>24.803.164,23</b>	<b>6.351.511,99</b>	<b>280.226,26</b>	<b>31.434.902,48</b>	<b>31.922.875,61</b>		

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 30/03/2020

Deloitte & Co. S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A - T° 1 F° 3



Marcelo Bastante (Socio)

Contador Público

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46

**Fideicomiso Financiero Mercado Crédito V**  
**Evolución de la cartera**  
**Informe al 29 de Febrero de 2020**  
**(cifras expresadas en pesos)**

FLUJO REAL

Cobros del mes - Febrero 2020  
 Cobros anticipados  
 Cobros meses anteriores  
**TOTAL**

CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
20.946.053,56	5.152.251,98	136.779,90	26.235.085,44
1.617.722,19	348.010,49	-	1.965.732,68
2.239.388,48	851.249,52	143.446,36	3.234.084,36
24.803.164,23	6.351.511,99	280.226,26	31.434.902,48

FLUJO TEORICO SEGÚN PROSPECTO

Teórico del mes - Febrero 2020

CAPITAL (1)	INTERESES (2)	INTERESES PUNITORIOS (3)	TOTAL (1) + (2) + (3)
27.088.704,83	6.885.088,27	-	33.973.793,10

Porcentaje sobre el total:

91,56%	92,25%	-	92,53%
--------	--------	---	--------

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe especial de fecha 30/03/2020

Deloitte & Co. S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 3



Marcelo Bastante (Socio)

Contador Público

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46

**Fideicomiso Financiero Mercado Crédito V**  
**Evolución de la cartera**  
**Informe al 29 de Febrero de 2020**  
**(cifras expresadas en pesos)**

Período	Flujo Teórico			Flujo Real			Variac	% Var
	Capital	Interés	Total	Capital	Interes	Total		
jul-19	12.848.299,45	10.357.443,86	23.205.743,31	12.510.676,80	10.129.044,71	22.639.721,51	(566.021,80)	-2%
ago-19	28.145.010,66	20.432.205,35	48.577.216,01	27.081.012,20	19.201.771,81	46.282.784,01	(2.294.432,00)	-5%
sep-19	25.948.890,64	17.175.819,39	43.124.710,03	24.151.014,41	15.919.449,62	40.070.464,03	(3.054.246,00)	-7%
oct-19	27.879.396,22	15.993.967,27	43.873.363,49	29.142.118,21	15.566.662,06	44.708.780,27	835.416,78	2%
nov-19	27.000.487,20	13.327.564,24	40.328.051,44	24.298.409,80	12.165.587,18	36.463.996,98	(3.864.054,46)	-10%
dic-19	27.834.135,83	11.590.890,48	39.425.026,31	26.550.564,40	11.134.151,30	37.684.715,70	(1.740.310,61)	-4%
ene-20	29.560.251,70	9.889.043,61	39.449.295,31	26.535.613,12	8.854.042,41	35.389.655,53	(4.059.639,78)	-10%
feb-20	27.088.704,83	6.885.088,27	33.973.793,10	24.803.164,23	6.351.511,99	31.154.676,22	(2.819.116,88)	-8%
mar-20	31.356.021,00	5.647.783,31	37.003.804,31					
abr-20	27.170.380,80	3.099.741,50	30.270.122,30					
may-20	14.325.946,97	1.228.338,77	15.554.285,74					
jun-20	1.318.524,76	101.088,20	1.419.612,96					
	<b>280.476.050,06</b>	<b>115.728.974,25</b>	<b>396.205.024,31</b>	<b>195.072.573,17</b>	<b>99.322.221,08</b>	<b>294.394.794,25</b>	<b>(17.562.404,75)</b>	<b>-4%</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 30/03/2020

Deloitte & Co. S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A - T° 1 F° 3



Marcelo Bastante (Socio)

Contador Público

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46

**Fideicomiso Financiero Mercado Crédito V**  
**Evolución de la cartera**  
**Informe al 29 de Febrero de 2020**  
**(cifras expresadas en pesos)**

Días de atraso	Cantidad de Créditos	%	% acum	Saldo de Capital	%	% Acum	Intereses devengados	Saldo total	Saldo de intereses	Valor descontado	% Previsión	Previsión
sin atraso	1.221	76,4%	76,4%	55.801.112,65	65,4%	65%	7.189.293,60	62.990.406,25	2.591.644,60	60.398.761,65	1%	603.987,62
1 a 31	166	10,4%	86,8%	9.553.706,04	11,2%	77%	1.711.543,99	11.265.250,03	433.731,89	10.831.518,14	1%	108.315,18
32 a 90	65	4,1%	90,9%	5.171.995,07	6,1%	83%	1.134.286,46	6.306.281,53	116.242,74	6.190.038,79	5%	309.501,94
91 a 180	87	5,4%	96,3%	8.942.923,14	10,5%	93%	3.497.081,68	12.440.004,82	216.285,36	12.223.719,46	25%	3.055.929,87
181 a 365	59	3,7%	100,0%	5.840.229,68	7%	100%	2.862.514,82	8.702.744,50	98.255,05	8.604.489,45	50%	4.302.244,72
más de 365		0,0%	100,0%		0%	100%					100%	
	<b>1.598</b>	<b>100%</b>		<b>85.309.966,58</b>	<b>100%</b>		<b>16.394.720,55</b>	<b>101.704.687,13</b>	<b>3.456.159,65</b>	<b>98.248.527,48</b>		<b>8.379.979,33</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 30/03/2020

Deloitte & Co. S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A - T° 1 F° 3



Marcelo Bastante (Socio)

Contador Público

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46



Anexo VI

Fideicomiso Financiero Mercado Crédito V  
Evolución de la cartera  
Informe al 29 de Febrero de 2020  
(cifras expresadas en pesos)

<u>Concepto</u>	<u>Importe</u>
Saldo inicial Cuentas corrientes	<u>6.886.506,52</u>
Cobranzas	31.922.875,61
Constitución fondo gastos	0,00
Constitución fondo riesgos	0,00
Constitución impuesto ganancia	0,00
<b>Sub- total Ingresos</b>	<u><b>31.922.875,61</b></u>
Aviso de pago	(35.212.426,20)
Gastos bancarios	(4.860,57)
Reconstitución Gastos	(66.891,62)
Recupero de Gastos	0,00
Recupero de Gastos (MAE)	0,00
Recupero de Gastos (CNV)	0,00
Ret. IIBB	0,00
SICORE	0,00
IIBB	(409.649,91)
IIBB PERCEPCIÓN	(117,00)
Sellos	0,00
Comisión administración	0,00
Certificaciones	0,00
<b>Sub-total Aplicaciones</b>	<u><b>(35.693.945,30)</b></u>
Rescates FCI	34.954.132,69
Suscripciones FCI	(36.215.000,00)
<b>Sub-total inversiones</b>	<u><b>(1.260.867,31)</b></u>
<b>Saldo al cierre cuentas corrientes</b>	<u><u><b>1.854.569,52</b></u></u>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 30/03/2020

Deloitte & Co. S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A - T° 1 F° 3



Marcelo Bastante (Socio)

Contador Público

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46

**Fideicomiso Financiero Mercado Crédito V**  
**Evolución de la cartera**  
**Informe al 29 de Febrero de 2020**  
**(cifras expresadas en pesos)**

Flujo Residual			
Mes	Capital	Intereses	Total Valor Nominal
Vencido	14.257.840,69	6.932.013,54	21.189.854,23
Anticipos	(3.118.747,64)	(614.244,77)	(3.732.992,41)
1-mar-20	31.356.021,00	5.647.783,31	37.003.804,31
1-abr-20	27.170.380,80	3.099.741,50	30.270.122,30
1-may-20	14.325.946,97	1.228.338,77	15.554.285,74
1-jun-20	1.318.524,76	101.088,20	1.419.612,96
<b>Total</b>	<b>85.309.966,58</b>	<b>16.394.720,55</b>	<b>101.704.687,13</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe especial de fecha 30/03/2020

Deloitte & Co. S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A - T° 1 F° 3



Marcelo Bastante (Socio)  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 235 F° 46

